



Planområdets
läge



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
EKENSBERG
(Tvärnö 2:6 m. fl. fastigheter)
i Östhammars kommun
Uppsala län
upprättad den 5 november 2008
reviderad den 4 maj 2009

Detaljplanen har antagits av
kommunfullmäktige den 9 juni 2009

Beslutet har vunnit laga kraft den 10 mars 2011

Detaljplan för

EKENSBERG (Tvärnö 2:6 m. fl. fastigheter)

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 5 november 2008, reviderad den 4 maj 2009

PLANBESKRIVNING

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREAL

Det tänkta planområdet är beläget på Tvärnös västra sida, ca 10 km sydost om Östhammar (fågelvägen). Områdets areal är ca 9,3 hektar, inräknat närliggande vattenområden. Enbart landarealen är ca 8,1 hektar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelser i 5 kap. plan- och bygglagen. Planen kan ange områden för bebyggelse (kvartersmark) och allmänna platser samt vattenområden. Inom kvartersmark reglerar detaljplanen bland annat tillåten användning samt hur byggnader får placeras och utformas.

Syftet med denna detaljplan är att ange förutsättningar för kompletterande bebyggelse på fastigheten Tvärnö 2:6 och att särskilt beakta det rörliga friluftslivets intressen. Syftet är också att säkerställa en bekvämare vistelse på Vedudden för rörliga friluftslivet. Planförslaget redovisar 6 nya tomter för fritids- eller permanentboende samt möjligheter att uppföra bastu- och förrådsbyggnad och att anlägga bryggor.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta som också anger planbestämmelser. Till planen hör även denna beskrivning samt genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande efter utställning. Syftet med planbeskrivningen är att närmare förklara kartans innehåll samt att ange bakgrundsfakta och motiven till planens utformning.

FÖRENLIGHET MED BESTÄMMELSER I MILJÖBALKEN

Enligt bestämmelser i miljöbalken, 4 kap. 4 §, får fritidsbebyggelse inom kommunens kustområde komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Det framgår också av miljöbalkens 4 kap. 1 § att kustområdet, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Den föreslagna bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse väster om väg 1124 och bör kunna betraktas som en komplettering till denna. Tanken är dessutom att bebyggelsen inte bara skall användas för fritidsändamål utan även för permanent bosättning. Detta möjliggörs genom att planen avses tillåta relativt stora hus och att området får en god standard beträffande hantering av avloppsvatten.

MILJÖBEDÖMNING – MILJÖKONSEKVENSER

Planer skall miljöbedömas i enlighet med bestämmelser i plan- och bygglagen och miljöbalken. Inom ramen för miljöbedömningen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Detta gäller dock endast om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Vid bedömningen skall kriterier i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar beaktas.

Det aktuella projektet är beläget inom riksintresse för kommunens kustområde (Miljöbalken 4 kap. 4 §) och allmänhetens tillgänglighet till strand- och vattenområden påverkas något av planen. Kommunen har tagit ställning till att en miljöbedömning skall göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats i anslutning till planarbetet. Miljökonsekvensbeskrivningen ingår i planhandlingarna. En sammanfattning av innehållet i MKB:n redovisas under rubriken INVERKAN PÅ MILJÖN nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Östhammars kommun antogs den 10 juni 2003. Det aktuella området är betecknat nr 137 i översiktsplanen. Planen anger att det inte är lämpligt med ytterligare tomtbildningar väster om landsvägen. Detta med hänsyn till strandskyddsintresset och till att strandområdet till stor del redan är ianspråktaget för bebyggelse. Översiktsplanen anger dock även (sid. 15) att det generellt sett måste finnas ett utrymme för en bedömning från fall till fall och att t. ex. en detaljplan kan visa på nya förutsättningar som kan motivera avsteg från översiktsplanens vägledning.

Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan för området idag.

Program för planområdet

Programhandlingar har upprättats i november 2007 och samråd har skett om programmet. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en särskild samrådsredogörelse.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelser gäller inom land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Tvärnö 2:6 ägs av Per och Anna-Britt Löfström. I planområdet ingår också fyra bebyggda tomter nordväst om Tvärnö 2:6 samt en mindre del av jordbruksfastigheten Tvärnö 9:1. All mark ägs av privatpersoner.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Området består i huvudsak av skogsmark med inslag av smååkrar och ligger i anslutning till havsfjärden Hunsaren. Terrängen är kuperad och ligger som högst ca 13 meter över havets nivå. Stranden har en varierande karaktär, med både klippor och mera flacka, vassbevuxna partier.

Söder om planområdet ligger Vedudden, som är livligt frekventerad av det rörliga friluftslivet. Den består till stor del av fina klippor och används dels som bad- och grillplats men också som utgångspunkt för fritidsfiske. Udden används också av det sjöburna friluftslivet för samma ändamål.

KULTURMILJÖ

Tvärnö finns med som ett objekt i kommunens kulturmiljörapport (Jord och Järn – Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun, Upplandsmuseet 1999, objekt nr Ös 31). Tvärnö har ett mycket välbevarat äldre odlingslandskap med små insprängda åkrar och på ön finns värdefull bebyggelse av delvis hög ålder. Ekensberg är en av flera s.k. lägenheter som avstyckades under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Torpet Ekensberg (Tvärnö 2:6) har varit tomtmark, bebyggd med bland annat ett mindre bostadshus och en ladugård, sedan lång tid tillbaka. Det finns med på Häradskartan från 1900-talets början. Här har markägaren uppfört ett nytt bostadshus i anslutning till tidigare bebyggelse, som till stora delar finns kvar. Marken har varit nyttjad i strandzonen; ett raserat båthus och rester av bryggor finns kvar.

Nordväst om Tvärnö 2:6 ligger fyra fritidshus på avstyckade tomter. Tomterna är avgränsade ca 10 meter från strandremsan. Husen ligger en bit in bland klippor och strandskog. Stranden nyttjas främst av tomtägarna, för bad, båtar och övrigt friluftsliv.

SERVICE

Närmaste service i form av butiker, skolor m.m. finns i Östhammar, dit det är ca 17 km. Sommartid finns också mindre kioskförsäljning m.m. bland annat i Långalma och på Raggarön. Bussar trafikerar väg 1124 med turer främst i anslutning till skoltiderna.

GATOR OCH TRAFIK

Väg 1124 är en gammal landsväg med enkel standard som utgör förbindelse för biltrafik och busslinjetrafik mot Östhammar, Öregrund och, söderut, mot Raggarön. Trafikmängden uppskattas utifrån äldre stickprovsmätningar ligga runt 250 fordon per dygn. Hastigheten är begränsad till 70 km/tim. Vägen är smal, det finns ett flertal utfarter och siktsträckan är ofta mycket begränsad, vilket kräver ett anpassat körsätt.

Inom och i anslutning till planområdet finns utfarter mot allmänna vägen från bostaden på Tvärnö 2:6 och från de mindre åkerytorna. Vidare ansluter en väg från de fyra fritidshustomterna. Eftersom Vedudden är ett populärt besöksmål förekommer tidvis olämplig parkering utmed landsvägen.

NY DETALJPLAN

Bebyggelse - allmänt

I detaljplanen anges två nya områden för bebyggelse, väster och öster om allmänna vägen 1124. Vart och ett av områdena inrymmer tre tomter för fritids- eller permanentboende. De föreslagna tomterna ligger inom skogspartier relativt högt i terrängen.

Kvartersmarken för nya tomter har lokaliserats så att de inte gör intrång på de viktigaste naturområdena utmed stranden och så att kulturlandskapet med smååkrar bevaras. Gården Ekensberg kommer även fortsättningsvis att ligga avskild från annan bebyggelse och dess kulturvärden kan bibehållas.

Tomterna väster om vägen kommer enligt planen att delvis beröra område som omfattas av strandskyddsbestämmelser (tomtgränsen hamnar ca 80 meter från strandlinjen). Detta motiveras av terrängformen och den naturliga linjen för en tillfartsväg. Med vägen dragen på tomternas nedre sida får man en tydlig gräns mellan privat och allmän mark.

Detaljplanen omfattar även befintlig bebyggelse på Tvärnö 2:6 och på de fyra tomterna nordväst om Tvärnö 2:6. Inom Tvärnö 2:6 anges en byggrätt för bastu sydväst om befintlig gårdsbebyggelse. I planprocessen prövas vidare en önskad utökning av fastigheten Tvärnö 2:23 mot sydost.

I övrigt föreslås som gemensamhetsanläggning en mindre byggnad för bastu och förråd, samt en torrsklosett i anslutning till samfälligheten Vedudden (men placerad på Tvärnö 2:6). Dessa byggnader avses tillgodose gemensamma behov från de boende och det rörliga friluftslivet.

Bebyggelse – utformning - gestaltungsprinciper

Planen anger begränsningar vad gäller byggnadsarea och höjd. Planen tillåter generellt två våningar. Främsta skälet till detta är att det ofta är ett önskemål, och väl förenligt med byggnadskulturen, att uppföra 1 ½-planshus med förhöjt väggliv och/eller takkupor. För att förhindra alltför dominerande byggnader anges en största nockhöjd och denna skall räknas från den lägsta marknivån invid byggnaden (således inte markens medelnivå som det anges i 9 § plan- och byggförordningen).

Stor vikt skall läggas vid att bebyggelsen får en lämplig utformning och färgsättning. Den traditionella skärgårdsmiljön och det strandnära läget skall särskilt beaktas. Byggnader skall ha träfasad och taken skall täckas med tegelröda takpannor eller av falsad slätplåt. Lämplig färgsättning är falu rödfärg eller dämpade gula, grå eller bruna färger med nyanser och kulörtoner som harmonierar väl med naturlandskapet.

Bastu- och förrådsbyggnader skall ges en diskret, bodliknande utformning och det är mycket viktigt att området runt byggnaderna inte tas i anspråk så att det upplevs som privat. Strandskyddsbestämmelser skall fortsätta att gälla utanför själva byggnaderna.

Bryggor

En gemensam brygga, ca 15 meter lång, föreslås för att tillgodose behovet av båtplatser från de nya tomterna.

I strandområdet nedanför de befintliga fritidshustomterna anger planen att en mindre brygga per fastighet får anläggas. En bryggplats anges också för fastigheten Tvärnö 2:6, sydväst om befintlig bebyggelse.

Allmänt gäller att bryggor skall utformas och användas så att allmänheten inte avhålls från att beträda strandområdet. En förutsättning för att anlägga en brygga är att undantag från strandskyddsbestämmelserna medges.

Friitor och anläggningar för friluftslivet

All mark som inte är tomtmark betecknas natur, lokalgata eller mark för odling och skall vara tillgänglig för allmänheten. En viss begränsning i rätten att beträda området utgör de små åkerytorna där odling kan förekomma. Ytorna utgör värdefulla inslag i landskapsbilden och det är därför önskvärt att de hävdas för odling eller på annat sätt hålls öppna. För växt- och djurlivets och friluftslivets skull är det också viktigt att skogsmarken bibehålls och att stor hänsyn till naturintressen tas vid eventuella skogsvårdsåtgärder.

Som tidigare nämnts har Vedudden särskilt stora värden för det rörliga friluftslivet. Udden ligger utanför planområdet, men på fastigheten Tvärnö 2:6 föreslås en mindre parkeringsplats där även en sopmaja kan placeras samt en torrtoalett närmare udden. Dessa anordningar ger service åt allmänheten och minskar risken för nedskräpning. En ordnad parkering ger också förbättrad trafiksäkerhet. Mellan den tänkta parkeringen och Vedudden går en enkel stig redan idag.

Trafik

Nya vägar från bebyggelsen kan anslutas till väg 1124 mitt emellan två kurvor, där siktsträckan åt båda håll blir bästa möjliga och bedöms vara acceptabel med hänsyn till vägens standard i allmänhet.

Teknisk försörjning

I miljökonsekvensbeskrivningen konstateras att ytterligare utredning krävs vad gäller vattenförsörjning. Den översiktliga bedömningen är dock att det bör vara möjligt att förse området med dricksvatten via brunnar utan att grundvattenkvaliteten påverkas negativt under förutsättning att uttagen görs på rätt sätt. Planområdet är relativt lågt exploaterat, vilket underlättar vattenförsörjningen.

För hantering av avloppsvatten planeras en gemensam anläggning för de sex nya tomterna och det är även möjligt att ansluta de fyra befintliga tomterna. Med tanke på det havsnära läget bör avloppslösningen uppfylla hög nivå vad gäller recipientskydd och hälsoskydd. Ytterligare skyddsåtgärder utöver den huvudsakliga reningen i anordningen bör vidtas, t.ex. genom att anlägga någon form av efterbehandling. En yta för sådan behandling redovisas illustrativt i detaljplaneförslaget. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar fyra olika tekniklösningar som kan uppfylla ställda krav. En ytterligare utredning bör dock göras för att avgöra vilken tekniklösning som är mest lämplig, hur anläggningen ska dimensioneras och var anläggningen ska lokaliseras mer exakt.

Uppvärmningsanläggningar diskuteras ytterligare i samband med bygglovprövning och bygganmälan.

Elförsörjning kommer att ske genom nya lågspänningskablar som kan förläggas i vägmark. Ett läge för transformatorstation anges på plankartan.

Hämtning av avfall kommer att ske i sedvanlig ordning, även från behållare vid Veduddens parkeringsplats. Latrin från torrtoaletten vid Vedudden kan komposteras på plats enligt kommunens regler.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. I beskrivningen görs bedömningen att bebyggelsen på den planerade tomtmarken bedöms ha begränsad påverkan på växt- och djurlivet, under förutsättning att den omgivande marken kan fungera som ersättning för den mark som tas i bruk. Det vill säga att skogsmarken får vara skogsmark även i framtiden och att den brukade marken hålls öppen och i hävd.

I MKB:n sägs också att bryggor och annan bebyggelse inom strandskyddat område påverkar områdets allemansrättsliga tillgänglighet.

Vatten- och avloppsfrågan är en stor och viktig fråga för området. Den översiktliga bedömning som gjorts i MKB:n är att det går att lösa vatten- och avloppsförsörjning inom det föreslagna planområdet. Ytterligare detaljutredning krävs dock.

Växt- och djurlivet i strand- och vattenmiljön är inte specifikt undersökt eftersom platsen besöktes tidigt på året (1 april), innan vattenvegetationen kommit igång för säsongen. Båttrafik har en viss påverkan på växt- och djurlivet i vattnet, huvudsakligen i anslutning till bryggor/båtplatser.

Åtgärder för att begränsa miljöpåverkan

Vid avgränsning av byggnadskvarter har stor hänsyn tagits till värdefulla naturområden och särskilt strandområdena. Tillgängligheten till de viktigaste natur- och strandområdena skall inte inskränkas och växt- och djurlivet påverkas endast i liten omfattning. Bastubyggnader m m nära stranden skall ges en diskret utformning så att de inte avskräcker någon från att passera nära byggnaderna och strandskyddsbestämmelser kommer fortfarande att gälla inom all mark som betecknats som allmän plats och mark för odling.

Med hänsyn till bristande underlag vad gäller vattenvegetation m m föreslås att strandskyddsbestämmelserna bibehålls inom de områden där bryggor får anläggas. På så sätt kommer bryggornas utformning och konstruktion att närmare prövas så att djur- och växtliv inte skadas.

Vid planens utformning har även hänsyn tagits till landskapsbilden och kulturvärdena. Av särskilt värde är de små åkrarna och det är angeläget att dessa bibehålls för odling eller på annat sätt hålls öppna. Därför har planen särskilt angett att områdena skall användas på sådant sätt. För växt- och djurlivets och friluftslivets skull är det också viktigt att skogsmarken bibehålls och att stor hänsyn till naturintressen tas vid eventuella skogsvårdsåtgärder. Områden betecknade natur skall enligt planen utgöra skogsmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid - bygglov

Planens genomförandetid är 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Bygglov för nya byggnader med vatten- och avloppsinstallationer skall inte beviljas förrän den gemensamma avloppsanläggningen kommit till stand.

Huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.



Strandskydd

Om kommunen godtar planen skall man ansöka om upphävande av strandskydd hos länsstyrelsen. De områden som inte längre bör omfattas av strandskyddsbestämmelser är

- fastigheterna Tvärnö 2:22-24 och 2:28
- en mindre del av det nya byggnadskvarteret väster om landsvägen
- berörd del av föreslagen kvartersmark kring gården Ekensberg
- två bastubyggnader och en toalettbyggnad

All berörd mark som utgör allmän plats eller är betecknad med L samt vattenområde betecknat W, W₁ och W₂ skall fortfarande omfattas av strandskyddsbestämmelser. Detta innebär bland annat att åtgärder som avhåller allmänheten från att vistas inom dessa områden inte får vidtas. Det betyder också att bryggor måste prövas enligt bestämmelserna om strandskydd, varvid det bland annat skall klargöras att livsvillkoren för djur- och växtlivet inte väsentligen försämras. Vattenverksamhet (muddring m m) skall i vissa fall också anmälas till Länsstyrelsen.

De särskilda skäl som kan anges för upphävande av strandskyddet är att intrånget är litet och motiveras av terrängen när det gäller de tre aktuella tomterna. Utvidgningen av Tvärnö 2:23 motiveras av att det finns en byggnad mycket nära tomtgränsen i dag och att det kan vara rimligt att göra en tomtplatsavgränsning som sträcker sig längre från denna byggnad än dagens fastighetsgräns. Kring gården Ekensberg har en normal tomtplatsavgränsning gjorts ca 50 meter från strandlinjen.

Bastu och brygga kan anses vara så små anordningar att de inte försvårar för allmänheten att vistas i området. Byggnaderna och bryggorna skall ges en sådan utformning att de inte skall uppfattas som hinder för allmänheten att vistas i området, vilket framgår av gestaltungsprinciper ovan.

Östhammar den 5 november 2008 och den 4 maj 2009

Ingmar Lönngren
stadsarkitekt

Per Andersson
kreativ arkitektkontor

Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 9 juni 2009

Beslutet har vunnit laga kraft den 10 mars 2011



Detaljplan för

EKENSBERG (Tvärnö 2:6 m. fl. fastigheter)

i Östhammars kommun, Uppsala län

upprättad den 5 november 2008, reviderad den 4 maj 2009

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har varit utställd i början av år 2009. Planen kommer möjligen att kunna antas av kommunfullmäktige före juli månad 2009. Bygghklara tomter kan finnas tidigast under våren 2010.

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Detta innebär att byggrätten inte kan förändras under en 15-årsperiod utan att kommunen ersätter fastighetsägaren för eventuella ekonomiska skador. Det har inte framkommit några skäl att välja en kortare genomförandetid. Efterfrågan kommer att avgöra när alla tomter är bebyggda. Vattentäkt och avloppsanläggning skall dock vara färdigställt innan den första nya byggnaden uppförs.

Ansvarsfördelning - huvudmannaskap

Avsikten är att exploatören, ägaren till fastigheten Tvärnö 2:6, skall iordningställa bygghklara tomter. Detta innebär i första hand anläggande av vägar, parkeringsplats, vattentäkter och vattenledningar samt avloppsledningar och reningsanläggning. Exploatören ansöker också om erforderliga tillstånd och fastighetsbildning samt förhandlar med Vattenfall om eldistributionen i området.

Vissa vattenverksamheter som t ex uppförande av anläggning, pålning, grävning, schaktning, muddring och fyllning i vattenområden kan vara anmälningspliktiga. Anmälan görs i sådana fall till länsstyrelsen. För att anlägga bryggor krävs dessutom beslut om dispens från strandskyddsbestämmelser.

Projektet medför inga åtaganden från kommunens sida, t.ex. ny gatubyggnad eller liknande. Avtal bör dock upprättas med kommunen beträffande tömning av sopmaja.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platser. En eller flera samfällighetsföreningar kan bildas för skötsel av vägar, bastu- och förrådsbyggnad och gemensam brygga. Befintliga bebyggda fastigheter skall inte få ansvar för skötsel av nya vägar. Vägverket kommer även fortsättningsvis att vara väghållare för allmänna vägen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. För vägar, bastu och förråd samt brygga kan lämpligen en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas.

Äganderättsförhållandena i vattenområdet måste klarläggas innan bryggor anläggs.

TEKNIK- OCH MILJÖFRÅGOR

Tillstånd för avloppsanläggning provas av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

En närmare undersökning av växt- och djurlivet i vattenmiljön, och eventuella konsekvenser för denna, skall göras i samband med att bryggor projekteras och provas.

Lågspänningskablar får dras inom områden för kvartersmark, i samförstånd med markägarna, för att elströmförsörja de nya fastigheterna.

Östhammar den 5 november 2008 och den 4 maj 2009

Ingmar Lönngren
Stadsarkitekt

Per Andersson
kreaPlan arkitektkontor

Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 9 juni 2009

Beslutet har vunnit laga kraft den 10 mars 2011